WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE
Zahlungspflichten von Grundeigentümern

Jeder Grundbesitzer hat Abgaben an die öffentliche Hand zu leisten – manche Ansprüche sind jedoch nicht berechtigt. Wie man sein gutes Recht bewahrt, erläutert Stephan J. Bultmann

Öffentliche Abgaben


Straßenreinigung

Stellt es immer wieder mit den Berliner Stadtreinigungs- betrieben (BSR) um Straßenreinigungsentgelte. Vielfach gibt die Berliner Rechtsprechung der BSR Recht, so zum Beispiel, wenn Steuer einen einzelnen Eigentümer einer Wohnungseigentümergemeinschaft als Gesamtschuldner für rückständige Straßenreinigungsentgelte streicht. Dieser kann dann lediglich versuchen, seinerseits die Mit eigentümer in Regress zu nehmen, trägt jedoch auch die Risiken eines Ausfalls. Dies gilt unabhängig davon, ob er Straßen und Gehwege tatsächlich verschmutzt – nach dem Berliner Straßenreinigungsgesetz, ist er unabhängig von der Art und Weise einer Nutzung zur

Zahlung nach dem gesetzlichen Maßstab verpflichtet. Allerdings muss der Abrechnung durch die BSR nachvollziehbar sein. Wenn sie nicht rechnet, hat sie auch keinen Entgeltanspruch – auch das hat das Berliner Landgericht unlängst entschieden.

Nachweis fehlender Leistung

Das bloße „Gefühl“ des Eigentümers, dass Straße und Gehwege vor dem eigenen Grundstück nicht oder nicht regelmäßig gereinigt werden, reicht nicht aus, um die Zahlung des Straßenreinigungsentgelts vorzunehmen. Es bedarf im Falle einer gerichtlichen Aus einandersetzung mit den Reinigungsbetrieben des Nachweises, zumindest aber des substantiierten Vorbringens, dass nicht oder jedenfalls nur teilweise gereinigt wurde. Da sich niemand tagtäglich auf der Straße stellt, um die Arbeit der Straßenreinigung zu kontrollieren, bleibt dem Bürger als letzte Möglichkeit lediglich, die Einsichtnahme in die Tätigkeitsberichte der Stadtreinigung zu erwirken. Dies wird Straßenbezogen auf den einzelnen Stützpunkten geführt und eignet sich innerhalb eines Prozesses als Beleg für die Tätigkeit oder ob die Tätigkeit der Reinigungsdienste auf dem betreffenden Straßenabschnitt.

Grundsteuerklausel

Die Grundsteuer ist in Berlin an den Landesfiskus, also an das Finanzamt zu zahlen. Verzeichnet ein Grundstückseigentümer bei einem versetzten Objekt erheblichen Mehrverkauf oder sieht das Haus leer, besteht die Möglichkeit, von der Grundsteuerzahlungspflicht befreit zu werden oder eine Rückerstattung zu erreichen. Wie der Bundesfinanzhof entschieden hat, führt das Verkaufstempo die Grundsteuerklausel, wenn die Steuerpflichtige diese nicht zu ver treten hat; dafür ist es jedoch erforderlich, dass er sich um eine Vermietung zu einem mäßigen Preis bemüht hat (BFinF, Urteil v. 24.10.2007 – II R 5/05).

Wasser und Bodenverbände


RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sezession SNP Schlaudern Asbach Partner- schaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.